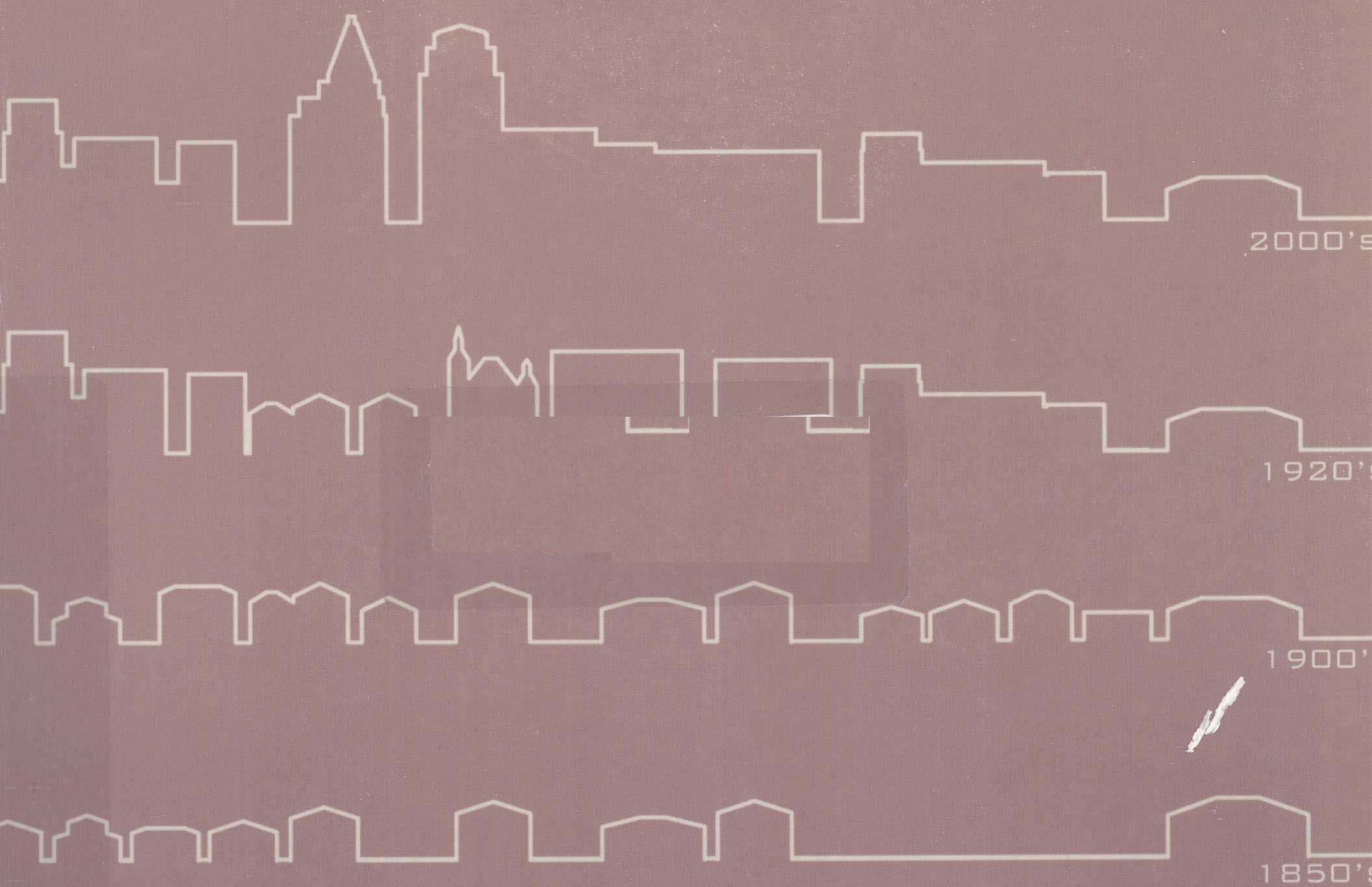


常 青 主 编

都市遗产的保护与再生

聚焦外滩

FOCUS ON THE BUND URBAN HERITAGE CONSERVATION AND REGENERATION
COLLECTION OF THE MASTER'S THESES



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

本论丛为国家“十一五”科技支撑计划重大项目（2006BAJ03A07）相关课题
The Content of this collection of theses is partly aided by the Scientific Support Program
（2006BAJ03A07）of the Ministry of Science and Technology of China

都市遗产的保护与再生

—— 聚焦外滩



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

都市遗产的保护与再生: 聚焦外滩 / 常青主编.
—上海: 同济大学出版社, 2009
ISBN 978-7-5608-4293-6

I. ①都… II. ①常… III. ①古建筑—保护—黄浦区
—文集 IV. ①TU-87

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第046567号

都市遗产的保护与再生——聚焦外滩

主编 常 青

责任编辑 江 岱 责任校对 杨江淮 装帧设计 陈 曦 陈益平

出版发行	同济大学出版社(地址: 上海四平路1239号 邮编 200092 电话 021-65985622)
经 销	全国各地新华书店
印 刷	同济大学印刷厂
开 本	787mm×1092mm 1/16
印 张	16.25
印 数	1—3 100
字 数	405 000
版 次	2009年12月第1版 2009年12月第1次印刷
书 号	ISBN 978-7-5608-4293-6

定 价 50.00元

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

序

以“硕士论丛”的形式出版建筑学研究文集，或许是一种新的尝试，意在将研究的内容在不同层面与学界交流共享，也为建筑学硕士培养方式和论文形式提供讨论的材料。

建筑学硕士学位论文究竟应该怎样做一直是国内建筑教育界探讨中的问题。目下，建筑学职业型学位（建筑学硕士学位）和研究型学位（工学硕士学位），均以学术研究作为毕业论文的主要选题内容和形式。姑且不论职业型学位在研习成果和培养目标上的矛盾，即便是研究型学位及其研习成果，一般而言也不过处在学术研究的基础性和过渡性阶段。因而在这样尚待理顺的培养状况下，要确保建筑学专业硕士学位论文的总体质量，需要学校和教师花费不少心思。我对指导的硕士研究生毕业论文有一些基本要求，可以概括为：小题目，精耕细作，但关联大事大体；重视角，聚焦一隅，但切忌偏狭走题；尤其要求用一手的实证材料来支撑观点见解。篇幅上要求短小精悍，一事一议，尽量挤干不必要的“水分”。因而他们的毕业论文，大都是经过艰辛磨砺的产物，已具有一定的学术水平。

这本“硕士论丛”文集，是与我主持的上海近代建筑遗产研究系列相关的阶段性成果，以外滩地区的历史老大楼和小街为对象，通过原始档案检索，现场实录访谈等历史学、人类学和建筑学的综合方法，在前人研究的基础上，又有新的发现和心得。如对现存最早的外滩建筑“福州路十七号”的断代和辨识；对装饰艺术化的浪漫新古典建筑“和平饭店”和“中国银行”的建筑整体研究和深度探讨；对上海近代历史老大楼的“红砖墙”来历及英国新古典风格的渊源探寻；以及对外滩历史小街“元芳弄”的初步研究，等等。它们不但可以看作有较高质量的研究成果，而且经世致用，在建筑遗产的保护与再生实践层面也有较高的应用参考价值。

常 青 戊子岁末写于上海

目录

外滩起源的见证——福州路17-19号建筑研究 / 1

引言 / 2

第1章 现存外滩最早的历史建筑 / 3

第2章 蜕变与现状 / 23

第3章 再生途径 / 32

结语 / 40

摩登时代的外滩地标——沙逊大厦的历史空间特征 / 43

引言 / 44

第1章 沙逊家族与沙逊大厦 / 46

第2章 沙逊大厦的历史空间特征 / 57

第3章 沙逊大厦的价值与再生 / 76

结语 / 86

文化竞夺的空间象征——外滩中国银行大楼的历史疑案解读 / 87

引言 / 88

第1章 文化竞夺与风格取向 / 90

第2章 设计变更的疑案 / 104

结语 建筑事件的启迪 / 123

上海外滩地区英式新古典建筑溯源——礼和洋行大楼及其关联域研究 / 127

引言 / 128

第1章 礼和洋行大楼的风格溯源 / 130

第2章 礼和洋行大楼的历史沿革与风格特征 / 138

第3章 礼和洋行大楼的性格特征 / 148

结语 礼和洋行大楼的保护与再生建议 / 160

外滩深处的老大楼——慈安里大楼研究 / 163

引言 / 164

第1章 历史元素的拼贴 / 165

第2章 历史空间的异化 / 175

第3章 世纪大楼的再生 / 185

结语 / 195

外滩元芳弄初探 / 197

引言 / 198

第1章 元芳弄的形成与演变 / 199

第2章 从私路到城市小路 / 211

第3章 街廓的建筑遗产 / 219

结语 / 232

参考文献 / 237

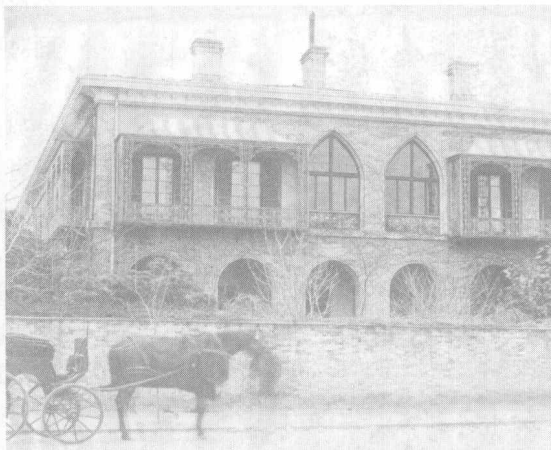
名词索引 / 242

图片索引 / 247

致谢 / 254

外滩起源的见证

福州路17—19号建筑研究



引言

第1章 现存外滩最早的历史建筑

第2章 蜕变与现状

第3章 再生途径

结语

历史建筑在许多方面都是二元的。它既具有公认、权威的文化特质，也往往有着隐匿的、民间的属性；它既是一个真实存在的地方，又是一个令人遐想的场所。真实的空间系统与综合了习俗和欲望的非物质内容，并列地成为人们观念里历史建筑的内涵。每栋历史建筑在具有悠长历史的同时，也具有了某种独特的“光晕”¹效果；在成为市井生活之场所的同时，也被纳入城市的空间结构之中；在成为摩登都市场景变换之舞台的同时，也成为城市市民集体记忆中的烙印。事实上，每栋建筑的存在与变迁都有其背后深藏的缘故，每栋历史建筑都是社会演化的见证者与生成物。

有这样一栋建筑，在上海外滩城市空间历次变迁中侥幸地留存至今。作为外滩现存最早的建筑，它见证了大历史背景下外滩三期界面的动态风貌；作为旗昌洋行的办公楼，它经历了早期冒险家发家、鼎盛、衰败的历史进程；作为轮船招商局的产业，它铭记了民族资本如何在风云诡谲的商战中取得成功，又如何在官商互相利用、互相牵制的复杂机制中艰难前行；作为居民的住宅楼，它接受了从建国初期的军营到单位公房的变化，又目睹了新历史条件下，居民们生存环境的恶化以及他们面对不可抗拒的国家政策、捉摸不定的房地产市场时的矛盾与无奈。

这就是福州路17-19号建筑的价值所在。其原为旗昌洋行北栋，已被列入了上海市第四批优秀历史建筑名单。关于这栋建筑的建造年代和历史变迁一直众说纷纭，谁在何时建造了它？又是何时如何从外滩滨水界面退居二线？在漫长岁月中，它又如何一次次面对动荡的历史变革？总之，笔者试图以上海近代-当代都市演进为背景，探究福州路17-19号建筑的外部面貌、内部空间和使用功能是如何受经济、文化、政治事件的影响而改变；并对今天在市场经济主导的背景下，这栋境况堪忧的历史建筑的未来展开了讨论。毕竟对建筑历史价值的发掘、对经济利益的追逐、对居民生活的关怀，这三者的取舍与平衡是负载于这一历史见证物异化躯体上沉重的社会问题。

本文的研究主要分为三个部分：首先是对福州路17-19号由来的追溯，论述其历史变迁和所处历史环境的沿革；在分析建筑功能演变、形式嬗变、用户更替与历史环境的关系的过程中，发掘其历史文化价值和发展变化的原因。在对建筑的历史变迁和现状有了全面认识的基础上，对这栋世纪大楼的历史价值、艺术价值和未来再利用价值作出判断，并指出再生是对历史建筑的最好保护。其次，是对建筑现状的深入调查研究，对其空间格局和建筑质量的窘况以及使用中产生的现象进行描述，并对此作出细致的分析与缜密思考，以文献资料与实物测绘为依据，对建筑的维护和维修提出了建议。最后，通过对地段发展的关联分析，结合相关理论和实践，探讨三种保护途经的可能性和经济可行性，由此展现出外滩地区历史建筑保护与再生的可能途径。

1 瓦尔特·本雅明《迎向灵光消失的年代》，许绮玲、林志明译，广西师范大学出版社，63页。

第1章 现存外滩最早的历史建筑

1.1 始建与转手

1.1.1 旗昌洋行与旗昌洋行北楼²

一部完全的历史仍有待撰写成空间的历史——它同时也是权力的历史——如由地理政治学的重大策略到细微的居住艺术，在机构（制度）建筑中，从教室到医院，以及其中种种经济与政治安排。

——米歇尔·福柯（Michel Foucault）³

旗昌洋行（Russell & Co.）是19世纪远东最著名的美资公司，由出生在美国康涅狄格州米德镇（Middle Town, Connecticut, U.S.A）的商人罗素（Samul Russell, 图1-1）于1818年创办于广州。它早期主要的经营项目是茶叶、生丝和鸦片，主要贸易伙伴是广州十三行富商伍秉鉴（1769—1843）。

“早期的旗昌洋行只是一家聊有薄资的代理行，靠替鸦片走私的大老板打杂、跑腿起家。”⁴12年后，包括波士顿的贸易世家——福布斯家族的约翰·福布斯（John M. Forbes）在内的一批年轻航海家入伙，推动了鸦片走私贸易，“旗昌洋行从此飞黄腾达”⁵。1844年，在福布斯兄弟特别是罗伯特·本奈特·福布斯（Robert B. Forbes, 图1-2）的策动下，旗昌洋行从广州转到上海，并迅速添置了“安哥拉号”、“西风号”等大批飞剪船。此举不但把旗昌洋行推上在沪第一美商洋行的地位，也奠定了福布斯家族在旗昌洋行的核心地位⁶。

旗昌洋行在上海站稳脚跟后，开始了大规模的租地建造活动，据道契⁷记载：

英册二十五号三十四分地，十亩九分七厘九毫，道光二十六年（1846）闰五月美商旗昌洋行（罗撒林公司）向华民吴会清等永租，道光二十七年十一月签发道契，座落二十五保三图必字圩，土名？，四至：东至公路，西至英册三十四册三十三分地，南至公路，北至公路。

道光二十六年十二月三日，英国传教士文直从英册二十七号三十六分地划出九分七厘四毫亩，转归旗昌洋行，并入英册二十五号三十四分地永租，本地块有十一亩九分五厘三毫。

至此，旗昌洋行分两次将外滩的34号分地共11.953亩地永久租下。从1855年的《上海洋泾浜北外侨居留地平面图》上，在教会路（今福州路）南侧的地块，即34分地上已经可以看到旗昌洋行南楼的平面，而此时近福州路一块还是空的。

早期的洋行独立而宽敞，其间的生活安逸而闲适。从霍塞《出卖的上海滩》一书中可以窥见端倪：



图1-1 罗素

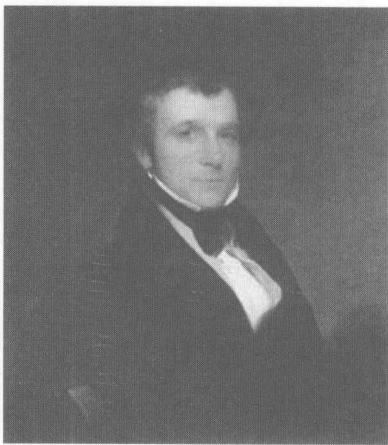


图1-2 罗伯特·福布斯

- 2 文中出现的旗昌洋行北楼、福州路1号、福州路17-19号均为该建筑在不同历史时期的称法。
- 3 米歇尔·福柯, *Eye of Power*. 选自夏铸九、王志弘编译《空间的文化形式与社会理论读本》，台北：明文书局，411-427页。
- 4 B. Lubbock, *The Opium Clippers*, Brown, Son & Ferguson, Glasgow, UK 1976, p31-34.
- 5 同上
- 6 A. H. Clark, *The Clipper Ship Era 1843-1869*, New York: G.P. Putman & Sons, 1910, p58.
- 7 文中引用道契皆来自蔡育天《上海道契》，上海古籍出版社，1997年，卷1，42-44页。

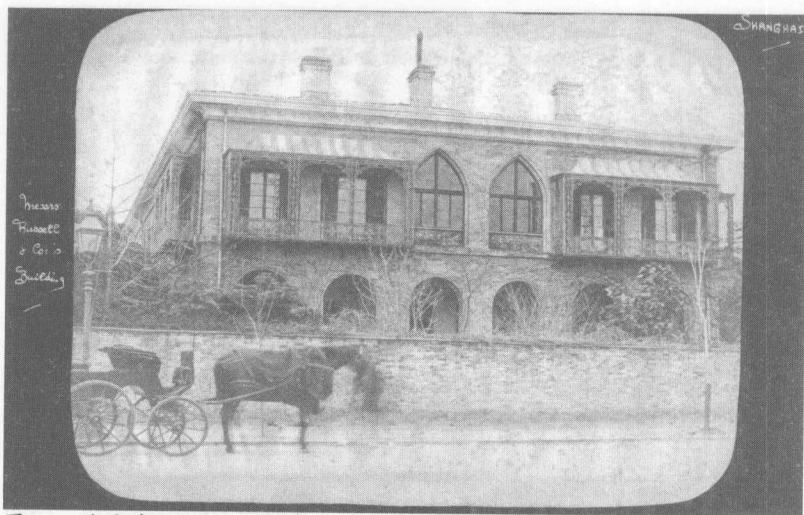


图1-3 旗昌洋行北楼历史照片

洋行都是正方形的建筑，没有什么风格，也不用建筑师，但舒适凉爽。就像真正的殖民地绅士那样，商人们并不把自己的房子彼此造得靠得太近。他们相信应留有余地，他们由于在洋行周围留有宽敞的空地而感到自豪，空地上栽有玫瑰、郁金香、木兰……

洋行的底层有四间大房间，上海绅士们在这里设了办公室，会见他们的买办、料理他们的邮件，楼上也有四间大房间，那是绅士们的寝室。上下两层的四周都筑有宽大的走廊，走廊里的圆柱很高大，日落后上海绅士们就可以坐在那些走廊上，享受着柔和的晚风和威士忌。

在沿着江边延伸的、使上海早就获得高楼大厦城市的名声的前面那排房子里，安坐着白人大班和他们的年轻的新手，忙于加算数字和发信回国——所谓忙，是在早上十点到下午三点这个时间内。办公时间是有伸缩性的、殖民地型的。⁸

19世纪50年代末期随着规模渐大，旗昌洋行在福州路一侧的地块上新建了一栋办公楼，即旗昌洋行北楼（图1-3）。从1864年工部局所绘的上海英租界规划图上，可以看到此建筑的平面图，临黄浦江一侧为花园。旗昌洋行的南楼和北楼开始都用Yang-tsze Road No.5的门牌号，北楼更多的是商业出租使用。例如，原来只是旗昌洋行合伙人身份的约翰·特纳凭关系从旗昌洋行的公司客户汇票买卖等金融业务做起，后来专门在外滩旗昌洋行楼内开设了主营木材、建材等揽载、转销业务的东海木公所（West Pacific Company Limited）⁹。旗昌洋行北楼从功能单一的洋行办公建筑转变为码头仓栈业、保险业以及银行业等多租户共处的建筑。这种转变与19世纪60年代以后，上海的贸易结构由传统鸦片丝茶贸易，向门类众多的中小工商企业转型紧密相关。

1862年，旗昌洋行的金能亨（Edward Cunningham, 1823-1889）开办了中国第一家轮船公司——旗昌轮船公司（Shanghai Steam Navigation Co.），建造十六铺“金利源码头”，开通上海—汉口航线，

8 霍塞《出卖的上海滩》，越裔译，上海书店出版社，2000年，38页。

9 钱宗灏《百年回望——上海外滩建筑与景观的历史变迁》，上海科学技术出版社，2005年，41页。

占有长江航运80%的份额。1867年他又开通上海—天津沿海航线。作为近代最早来华的美商洋行，旗昌洋行在上海城市经济史上留下的最深的印痕，是他代理的旗昌轮船公司称雄于长江航运线十余年。1862年至1877年也被称为旗昌时代。可以从当时的记录中看到旗昌洋行的盛况（图1-4）：

有几家洋行能维持雇佣六个外国职员的气派场面……由金能亨经理的旗昌洋行，在美国侨民中仍然是首屈一指。当大班们在业务会议上碰头时，他们呈现出一种令人难忘的景象。他们戴着灰色丝绒的礼帽，围着高领，穿着剪裁得很称身的外套，全都来了。¹⁰

旗昌洋行是一家具有冒险精神的洋行，喜欢从事高风险、高利润的行业，1863年为了竞争中国沿海和长江航运，将其在外滩房屋的道契都抵押了出去：

同治二年（1863）六月八日，旗昌洋行转归英商霍格，挾刺士和葡商罗里洛三人合租。

同治四年六月三日，转归英商霍格，挾刺士两人随即转归债权人汇隆洋行理债人英商霍礼伦管业。

同治八年九月十日，汇隆洋行理债人英商霍礼伦将三十四分地转归债权人沙逊、铅布、浮察、别戈司太付等人。

1882年又将其南楼转让给了大北电报公司。1906年、1907年，大北电报公司在这块地基上翻造新楼，南楼也就不复存在了。

旗昌洋行的经营方式与其建筑形式息息相关，即“商人领事”，也称作“大班领事二位一体”。这种经营者的角色多面性使得一方面其建筑不仅仅是作为一个商业洋行，而且承担了领事馆的政治角色。另一方面，在经济上一直与中方资本保持紧密联系，这种关系最终促成旗昌洋行的房产在1877年转让给中国轮船招商局（以下简称“招商局”）。开埠后的十余年间，旗昌洋行从代理贸易中获得了巨额利润，使其在美国政府心目中具有很高的地位，以至于在19世纪中叶，“美国驻中国的领事，几乎都是由其一手包办。”¹¹从吴利国开始，到祁理蕴、金能亨这些旗昌洋行的合伙大班都充当了美国领事。1852年，年仅二十出头的金能亨，以旗昌洋行合伙人、沪行经理人之一的身份，出任美国驻上海的代理领事。他在1862年首倡合并英美租界，并成为上海公共租界工部局第一届董事会成员。

从挪威领事馆公开资料中得知，1856年瑞典、挪威联邦政府（也称“瑞瑙国”）在沪开设领事馆，美国人金能亨为首任领事；1857年升格为总领事馆，旗昌洋行合伙人福士（Paul S. Forbes）为首任总领事。1867年，弗兰克·福布斯（F. B. Forbes）任总领事，依然将领事馆设在旗昌洋行北楼内。

因为这样的政治色彩，旗昌洋行的建筑风格（无论是南楼还是北楼，图1-5）与周围的乔治王朝式洋行建筑有所不同。其风格在整齐均一的早期殖民地外廊式建筑中透露出一种折衷与另类的味道。可以认为旗

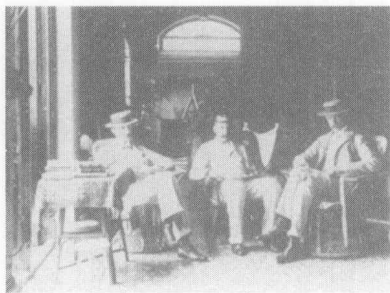


图1-4 洋行内部历史照片



图1-5 旗昌洋行南楼、北楼历史照片

10 霍塞《出卖的上海滩》，赵裔译，上海书店出版社，2000年，13页。

11 同10

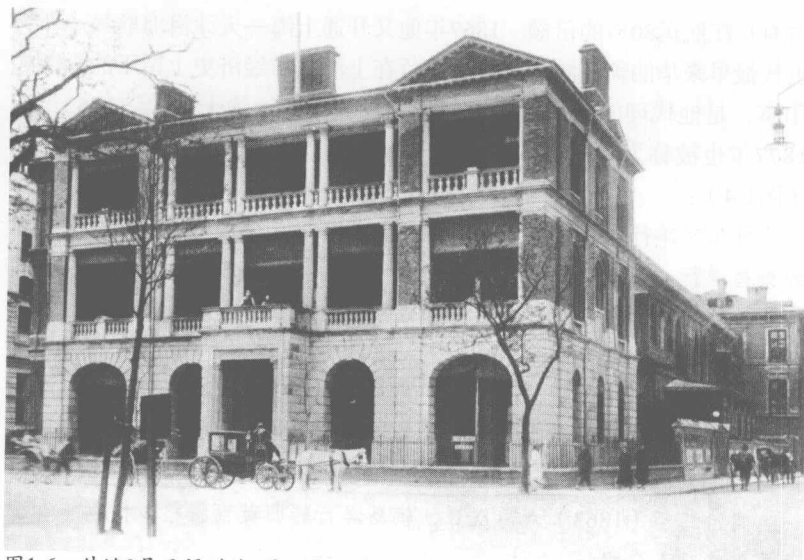


图1-6 外滩9号及福州路1号历史照片

昌洋行这家美商洋行在英租界还是力图传达出一种特别的声音。

在1874年的商战中，旗昌洋行损失惨重，股票从每股188两，猛跌到80两，从此一蹶不振。终于在1877年，旗昌洋行将其全部资产以220万两的代价出售给招商局，将资金抽回美国投资于西部铁路的兴建，于1891年6月3号宣布破产。当时的福州路1号，也就是今天的福州路17—19号建筑也就随着旗昌洋行的其他产业一同被招商局收购，开始了历史新的一页。

城市是交换发生的场所，这些交换并不仅仅是货物的交换，它们还是话语的交换、欲望的交换、记忆的交换。从政治经济的角度上看，旗昌洋行的鼎盛时期，也是外商航运垄断地位的建立及“商品贸易”的扩大，码头仓栈业、保险业以及银行业相继出现，从商品运输到资金周转的贸易流通机制也随之形成的时期。从此，中国通商口岸间的商品流通环节便落入外商控制之中。由外来势力控制的贸易流通机制对封建经济结构直接或间接的冲击也越来越大。华商从“附股诡寄”到“全盘赎买”，展现了民族资本在风云中坎坷曲折的发展之路。伴随着政治经济的变换，城市的动态界面不断演进，开埠初期的洋行建筑纷纷在资本的诱惑下拆除改建，包括旗昌洋行的南楼。只有旗昌洋行北楼，作为第二次鸦片战争之前的建筑，是外滩滨江界面一期界面现在仅存的见证人。

1.1.2 招商局与福州路1号

1873年1月17日，大清国直隶总督兼北洋大臣李鸿章创办的中国轮船招商公局（图1-6）正式成立。招商局的运营经历了以下六个阶段：筹办时期—官商合办—官督商办—商办时期—官督整理—国营时期。¹² 政治权力与商人的利益纠缠在一起，既相互利用又相互提防，经营大权

12 陈绛《轮船招商局》，转引自丁日初主编《上海近代经济史》第一卷，上海人民出版社，1997年，529页。

在商、官间来回交替，这种矛盾的体制却使招商局每每从历史洪流中脱身。打商战了，有政府买单；清廷倒了，立刻成立董事会；民国十七年（1928），成为国营单位；解放后，招商局离开上海，赴香港发展，其产业由军事接管委员会航运处接管，“又回到人民手中”。

成立初始，招商局就成了洋商的众矢之的，美商旗昌和英商太古立即放言，在长江水道上“凡他公司有船同日并走者，必与之争抢”¹³，一时间以上海为枢纽的各条航线上战云密布。招商局以国家资本主义形式投入国际竞争，通过垄断漕运、官款支持，以及“各帮联络，共襄大局，使各口运转之利，尽归中土”，“并力相敌”，“一应非应之战”¹⁴。这场降价大战一直打到1875年，旗昌的客船多，负载率低，亏损最严重，遂萌退让之意。招商局为扩大经营实力，以规银222万两高价收买旗昌的全部财产，共计接收轮船16艘，江海各埠的码头、仓栈和船舶配件等。光绪三年（1877）一月十七日，产业正式换旗过户。¹⁵

光绪三年，在轮船招商局收购旗昌洋行的过程中，会办盛宣怀（图1-7）与徐润等人所采取的动作是¹⁶：

第一，以定银二万五千两，与旗昌订定收买的草约。

第二，挪用招商局的官款，收购每百股已贬值至五十六两的旗昌股票。

第三，以对抗洋商轮船公司，挽回利权的理由，捏词已集商股一百二十二万，说动沈葆楨拨给官本。

第四，捏称已付定银二十万两，造成既成事实，并以运道冻阻，无须咨商北洋为借口，迫使沈葆楨单独负责。

第五，取得旗昌51%以上的股权，委托英籍律师担文，依法接收旗昌。

第六，官本一百万两汇到招商局后，盛宣怀等以旗昌股票，照面额十足抵换现银。

第七，应付旗昌余款，先由招商局官款中垫付四十余万两，尚短六十九万两，由“官本缓息”、“商股存息”以及保险费盈余等陆续给付。事实上现银与股票之间，仍有很大的一个差额，饱入私囊。

所谓“官本缓息”是江南各省拨交招商局的官款一百九十余万两，应付利息；暂时停止“商股存息”是商股利息暂付一半，所余一半改为股本。这样陆陆续续地，盛宣怀等以较大的国家资本赎买了实际贬值的旗昌洋行资产，中间的差价落入私人腰包。

四年以后，湖南籍的名士、国子监祭酒王先谦¹⁷，上折严劾招商局管事道员盛宣怀等蒙蔽把持，营私舞弊。当时言路上很有力量，朝廷对一班“清流”的议论与主张，十分重视，当即飭下两江总督“痛加整顿，逐一严查。”¹⁸

总督刘坤一在奏折中写到：“是盛宣怀先有凑集百二十二万两之言，故不敢复有所请；而沈葆楨信以为实，无俟他谋也”，又说其之所以奏参盛宣怀，是因为另有更不堪容忍的弊端，旗昌公司当时已濒临倒闭边缘，“即欲收买，应照西洋折旧之例，为何照原价承受”。刘坤一最有力的指责是：“盛宣怀等收买旗昌轮船，原谓去一劲敌，可以收回



图1-7 盛宣怀

13 刘广京《英美航运势力在华竞争：1862—1874年》，转引自汪敬度《十九世纪西方资本主义对中国的经济侵略》，人民出版社，1983年，538页。

14 张恩骏编《国营招商局七十五周年纪念刊》，中国第二历史档案馆藏，1947年，41-45页。

15 斯蒂芬·洛克伍德《美商琼记洋行在华经商情况的剖析（1858—1862）》，章克生等译，上海社会科学出版社，1992年，186页。

16 刘坤一《查议招商局员并酌定办法摺》光绪七年（1877）正月十五日，选自《刘忠诚公遗集（奏疏）》，文海出版社影印本，1968年，卷17，19页。

17 中国第一历史档案馆藏《光绪三年录副奏折：吏治类》，转引自中国第一历史档案馆编《光绪朝朱批奏折（第118辑）》，中华书局，1996年，232页。

18 光绪五年六月王先谦上“言路宜防流弊”疏。王奏称张、李“先后条陈”，“迹涉朋比”，有启“党援攻讦之端”的危害性；同月又奏“徐之铭情罪重大请严旨查办折”；八月再奏“经费宜裕，请飭加意厘剔一折”。以上见李鸿章《李鸿章致李瀚章书札》，转引自上海图书馆历史文献研究所编《历史文献》（第十一辑），上海古籍出版社，2007年，99页；王先谦《王先谦自定年谱》，转引自王先谦《葵园四种》岳麓书社，1986年，690-691页；朱寿朋选自《光绪朝东华录》，中华书局，1984年，706-795页。

利权，乃局面愈宽，而虚靡更巨，去年系第五届，竟亏至二十四万六千有奇，国帑高资，势将付之乌有。随经候选道员叶廷春入局经理，是为第六届，遂余银至二十九万有奇，短长并计，实多出银五十三万二千两，其收效如是之巨而且速，悉由力求节省而来，则盛宣怀等之滥用滥支，一年之内数十万两，岂不骇人听闻，即将盛宣怀查抄，于法亦不过，仅请予以革职，已属格外从宽。”¹⁹

刘坤一此奏，事实俱在，理由充足，盛宣怀本万无可免，然而奏报到京后适逢慈安太后暴崩，这件案子便压了下来。加上李鸿章的维护，盛宣怀等人从舞弊案中侥幸脱逃。

被招商局接管初始的旗昌洋行北楼，在更名为福州路1号的同时，见证了这场官商勾结、营私舞弊的闹剧。福州路1号被招商局买下后，并没有被拆除，而是被当作办公楼使用。在1901年打算扩建时，招商局也没有拆除福州路1号，而是毗邻该建筑东面，在原先花园的位置，建造了今天的外滩9号建筑。类似情况还可以从19世纪90年代建造的通商银行²⁰与相邻原有建筑之间的关系清楚地反映出来。

自此，福州路1号就成为招商局外滩建筑群里一个沉默的角色，黯然地退居二线。其面向外滩的东立面被外滩9号完全遮挡，原先精美的窗罩均被拆除，一个尖券窗被改为连廊连接两栋建筑。建筑最外圈的拱券也用砖石填实并开小窗。原先洋行建筑大开间的房屋被分隔成若干间以减小面积。这可以从壁炉的数目得到验证：初期福州路1号南面只有3个壁炉，而1925年图纸显示出，南面的壁炉位置增加到6个，说明日常办公的房间增加了。随着招商局办公人员的增多，原先作为洋行建筑的公共卫生间已经不能满足使用，于是在西端上下两层改建了有2个蹲位的卫生间，又在墙外加建4个蹲位的公共厕所。屋顶部分也被加建成三层，第三层主要用作招商局的仓库。改建中，在正对建筑西立面的次入口处还加建了一个辅助楼梯，此楼梯可通往三层的仓库（图1-8）。

1929年9月，招商局再次扩建，变化有三方面：

- （1）把南面扩建出15英尺2英寸（约4.62米）进深的六间办公室；
- （2）将原面向旗昌洋行南楼的突出的入口改为界面与南立面平齐。
- （3）公共卫生间进一步改建，在西端改建了一处面阔为7英尺8英寸（约2.33米）、有4个蹲位的坡顶卫生间。原先2个蹲位的卫生间变成1个蹲位的、带有浴缸的淋浴室。楼上两间卫生间都改为带有浴缸的淋浴室（图1-9）。

20世纪20—40年代，外滩大规模重建将上海带入“摩登时代”²¹。资金投入与外滩地价飞涨相辅相成，大量一、二期立面的建筑被拆除改建，而此时的招商局正处在商办时期与国营时期的过渡——官督整理阶段，无暇也无力继续大规模的改造，这就使得这栋外滩最老的建筑留存下来。

1940年代后期，招商局曾计划在外滩7号、8号、9号旧址建上海最高的大楼，包括福州路1号也在规划范围内，但是因为内战中国国民政府经济崩盘而未能实现。这栋建筑再一次幸运地得以保留。

19 刘坤一《查议招商局员并酌定章程》，选自《刘忠诚公遗集（奏疏）》，文海出版社（影印本），卷17，12-13页，18页。

20 中国通商银行是由中国人自己创办的、具有资本主义性质的第一家商业银行，也是我国首家获准政府批准发行钞票的银行，它的成立标志着中国近代新式金融企业——银行业的开始。由于兴办银行的目的，是为了“通商惠工”，因此，中国第一家民办商业银行就采用了“中国通商银行”这一名称。中国通商银行外滩6号大楼，是旗昌洋行于1890年前投资建造的四层哥特式建筑。由马礼逊洋行格兰顿建筑师设计，利用原先靠外滩一侧的花园作为建筑基地，不足部分又拆了原有建筑的一半，将剩下的一半与新楼联成一体。

21 常青主编《大都会从这里开始——上海南京路外滩段研究》，同济大学出版社，2003年，17页。

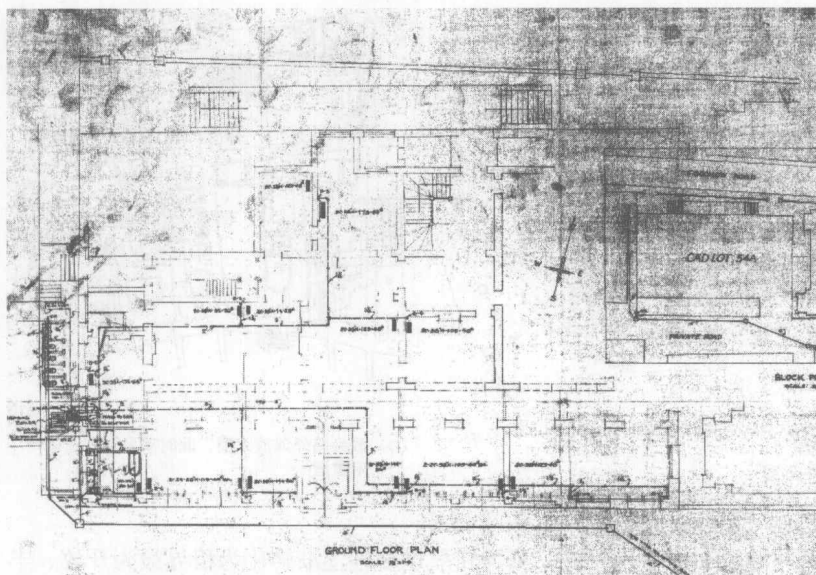


图 1-8 1925年5月改造图纸

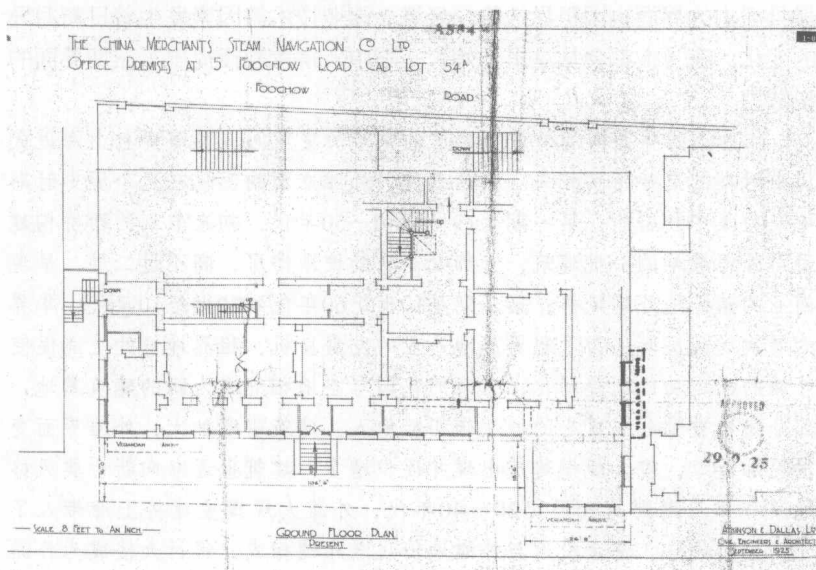


图 1-9 1925年9月扩建图纸

1.2 建成年代考证

对直接史料业已不存的历史建筑之建造年代的推测，就像破案一样，须从间接史料的细枝末节中如抽丝剥茧般还原历史。旗昌洋行北楼（即今天的福州路17-19号）即是如此，当年图纸记录早已无处寻觅，建成时间也众说纷纭。或以为其初建于19世纪50年代租界初成之时，或以为其重建于20世纪20年代，或以为建造的时间点处于两者之间，三种说法似乎都有若隐若现的论据给予的支持。

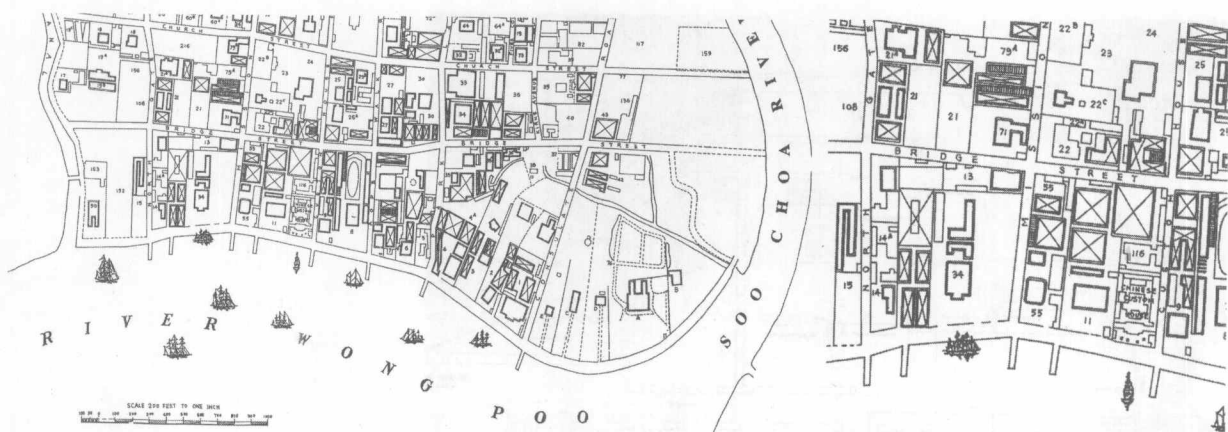


图1-10 1855年上海洋泾浜北外侨居留地平面图

自1842年上海开埠，外滩自航运要地逐渐转化为租界最为开放、丰富的城市公共空间。在英美租界—公共租界的屡次扩张之中，这一租界最具活力的界面也因租界地价、经济、建造技术等因素发生着日新月异的变化。在《大都会从这里开始》一书中，常青教授提出了三期界面的说法²²：

作为英租界面向海外最富表情的城市历史空间，其演变与上海近代历史时期的更替密切相关。概括地说，外滩立面的变化在三个历史时期中最为集中和剧烈：第一期是19世纪40—50年代，初来乍到的西侨构建了沿外滩最早的一批建筑，大都是简易的坡顶楼房，高不过二层，呈现南亚的殖民地外廊风格；第二期是19世纪60年代到20世纪10年代，华界的屡次动乱反而成为了租界房地产业的发展良机，租界地价的上涨促使外滩的航运功能渐趋弱化，原来的花园与空地相继成为新的建筑基地，部分租地被划分成更小的地块转租给他人。建筑密度加大，外滩界面变得更加连续，较大规模建筑出现并逐步增多，建筑也逐渐向新古典风格过渡。第三期则是20世纪20—40年代，外滩大规模重建将上海带入了“摩登时代”。资金投入与外滩地价飞涨相辅相成，银行大楼成为外滩建筑的主流。

今日外滩遗留下的建筑多属第二期晚期和第三期，如能判断旗昌洋行北楼（即福州路17—19号）确切的建造时间在此之前，无论是对于此栋建筑的建筑价值或历史价值，还是对于我们理解外滩建筑立面的变迁，都具有极其重大的意义。对旗昌洋行北楼建筑建造时间的判断，因为资料的匮乏，只能从以下三个方面来考量：今天尚存的图像资料、旗昌洋行史料、基于形式和技术的比较性推测，这三点也是互相支持，互为考证的。

首先，在1855年《上海洋泾浜北外侨居留地平面图》（图1-10）中，在教会路（今福州路）南侧还没有建筑，所以，可知该建筑的建成年代不会早于此时；而在1864年工部局所绘的《上海英租界规划图》

22 常青《大都会从这里开始——上海南京路外滩段研究》，同济大学出版社，2003年，17页。

